

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 10 K 9/24

über ein Reiheneckhaus
Wahlener Straße 46,
66679 Losheim - Wahlen



Verkehrswert:

63.000 €

dreiundsechzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

14.03.2025

Gutachtenzweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig-Wadern
Postfach 1174, 66680 Wadern

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 265763 vom 15.03.2025
Textteil mit 27, Anlagen mit 17 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 4

Erstellt durch:

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 265763 vom 15.03.2025 –

1.1. Objektart **Reiheneckhaus**

1.2. Grundstück

Grundbuch: Wahlen, Blatt 3542
Grundstücksgröße: 131 m²
Lagebewertung: Region: E | Adresse: E (sehr einfache Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: Keine
Nutz- & Wohnfläche: 123,2 m² Nfl., 92 m² Wfl.
Wohn- /Nutzfläche: 215,2 m²
Energieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1950
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 13 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 1 bis 2 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 14.03.2025
Verkehrswert: 63.000 €
Verkehrswert / m²: 511 €/m² Nfl., 293 €/m² W-/Nfl.

1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 7.176 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.150 €
Reinertrag / Jahr: 5.026 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 % / Jahr

Ergebnisübersicht fortfahrend

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	59.763 €	49.763 €
Rohertrag, Faktor:	8,3	6,9
Reinertrag, Faktor:	11,9	9,9
Ertragswert d. baul. Anlagen:	53.475 €	89,0%
Bodenwert:	6.288 €	11,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	72.794 €	62.794 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 27 Seiten | Anlagen mit 17 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	7
3.1.	Lageplan – Flurkarte	7
3.2.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	8
4.	Grundbuchstand	10
5.	Rechtliche Gegebenheiten	11
6.	Grundstück	12
7.	Bauliche Anlagen	13

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	17
9.	Bodenwertermittlung	18
9.1.	Bodenwertermittlung – Grundsätze	18
9.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	19
10.	Sachwertverfahren	20
10.1.	Sachwertverfahren – Grundsätze	20
10.2.	Einwertung Gebäude	21
10.3.	Sachwertverfahren – Berechnung	23
11.	Ertragswertverfahren	24
11.1.	Ertragswertverfahren – Grundsätze	24
11.2.	Jahresreinertrag	25
11.3.	Ertragswertverfahren – Berechnung	26
12.	Schlussklärung	27

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	28
A2	Objektbilder	29
A3	Brutto-Grundfläche	30
A4	Wohn- /Nutzfläche	31
A5	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	32
A6	Liegenschaftszinssatz	38
A7	Bewirtschaftungskosten	39

A8	Rechtsgrundlagen	40
A9	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	42
A10	Glossarium	43
A11	Haftungsausschluss	44

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus als Reihenendhaus in Losheim-Wahlen. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 14.03.2025 – der Qualitätsstichtag ist der 14.03.2025. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Merzig-Wadern.

2.3. Objektbesichtigung

Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit wurde die Bewertung auftragsgemäß ausschließlich nach dem äußeren Eindruck erstellt. Unterlagen konnten keine ermittelt werden.

2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen angefragt. Von den angefragten Stellen konnten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Hierzu kann keine Auskunft gegeben werden.

2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Reiheneckhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1950 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 288,1 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche). Der Zustand konnte nur von Außen begutachtet werden. Es wurden keine Modernisierungen angesetzt und es wurde Pauschal von einem Investitionsstau von 10.000 € ausgegangen.

2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

Das Objekt besitzt keine wertsteigernden Eigenschaften.

2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Gebäude ist im hinteren Bereich angebaut und besitzt keinen Gartenbereich. Das Grundstück ist fast völlig mit dem Gebäude bebaut.

3.1. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.2. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

E

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

42

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	32	6%
Bildung:	52	27%
Demographie:	81	40%
Infrastruktur:	49	1%
Kriminalität:	65	8%
Kultur und Freizeit:	69	1%
Medizinische Versorgung:	69	4%
Nahversorgung:	64	6%
Wirtschaft:	47	7%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 68% aller Gemeinden werden höher – und 31% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

E

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

48

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	59	11%
Bildung:	65	29%
Infrastruktur:	57	22%
Kombinierte Scores:	53	27%
Kultur und Freizeit:	46	3%
Nahversorgung:	48	8%

Hinweis zu dieser Seite

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 15.03.2025 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

4.1. Grundbuch von Wahlen, Blatt 3542 zum Stand 27.02.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
1	Losheim am See-Wahlen	20	131	– gesamt –	131,0
		577	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					131,0

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

5.1. Vermietungszustand

Aufgrund fehlender Informationen kann hier keine Angabe gemacht werden.

5.2. Angabe im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden die Nutzungsarten für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dargestellt. Diese Grundzüge werden dann durch Bebauungspläne für einzelne Teile des Gemeindegebiets konkretisiert. Wesentlicher Inhalt ist die Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Es wird zwischen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gewerbeflächen, Industrieflächen, Sondergebieten, Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Krankenhäuser), Grünflächen, Sportflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen unterschieden. Im Rahmen des Auftrags nicht geprüft..

5.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land .

5.4. Baureserve

Hier ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht von einer Baureserve auszugehen.

5.5. Baugenehmigung

Aufgrund fehlender Informationen kann hier keine Angabe gemacht werden. Eine Baugenehmigung lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor

5.6. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Im Rahmen des Auftrags nicht geprüft.

5.7. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Objekt wurde nicht Denkmal- oder Ensembleschutz geprüft.

5.8. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Entsprechend der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Merzig-Wadern sind keine Baulasten eingetragen.

5.9. Erhaltungssatzung

Es wurde nicht geprüft, ob das Grundstück innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung liegt.

5.10. Sanierungsvermerk

Das Gebäude liegt innerhalb eines einfachen Sanierungsgebietes.

6. Grundstück

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 131 m².

6.2. Einfriedung

keine Vorhanden.

6.3. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.4. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.5. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Vergleich mit dem Grundstück des Bodenrichtwerts ist möglich und wurde entsprechend durchgeführt.

7. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Der, von der Straße aus betrachtet, linke Teil des Hauses ist als Wohnhaus zu betrachten. Der rechte Teil mit Garage ist als Nutzfläche betrachtet worden. Auch aufgrund fehlender Fenster kann hier nicht von einem Wohngebäude ausgegangen werden.

7.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

7.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes aufgrund der nur im geringen Umfang umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen als renovierungsbedürftig zu beurteilen ist. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

7.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.6. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

7.7. Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

7.8. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Das Objekt befindet sich überwiegend im Originalzustand. Ein Instandhaltungsstau, der über die Alterswertminderung hinausgeht, wurde nicht festgestellt.

7.9. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Das Objekt wurde nicht modernisiert.

7.10. Beurteilung der Grundrissqualität

Keine Bauakte vorhanden und keine Innenbesichtigung durchgeführt.

7.11. Barrierefreiheit

kann nicht davon ausgegangen werden.

7.12. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse sind durch die umliegende, dichte Bebauung stark eingeschränkt. Dies bedeutet, dass die Wohnräume auch im Laufe des Tages nicht mit ausreichend natürlichem Licht versorgt werden.

7.13. Besondere Bauteile

Im vorliegenden Fall verfügt die Immobilie über keine besonderen Bauteile, die nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen wären. Dies bedeutet, dass die durchschnittlichen Herstellungskosten in diesem Fall ausreichend sind, um den Wert der Immobilie abzubilden. Zu besonderen Bauteilen im Innenbereich können aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeiten keine Angaben gemacht werden.

7.14. Flächen und sonstige Kennzahlen

Aufgrund fehlender Unterlagen wurden die Flächen anhand der Liegenschaftskarte ermittelt. Von einer Kellerfläche wurde anhand eines Kellerfensters ausgegangen.

7.15. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

7.16. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.17. Gebäude

Gebäudeart:	Reihenendhaus als Einfamilienhaus.		
Baujahr:	1950		
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	92,0 m ²	
	Nutzfläche:	123,2 m ²	
	Wohn-/Nutzfläche:	215,2 m ²	
	Brutto-Grundfläche:	288,1 m ²	
Geschosse:	Unter-, Erd und Obergeschoss		
Gründung:	Bei Besichtigung nicht feststellbar		
Geschosdecken:	Keine Innenbesichtigung durchgeführt		
Geschosshöhen:	Keine Innenbesichtigung durchgeführt		
Mauerwerk:	Massiv		
Fassade:	Einfache Putzfassade		
Fenster:	Kunststofffenster		
Verschattung:	Teilweise Rollläden, einfache Ausführung		
Dach:	Satteldach – Ziegel, Faserzementplatten		
	Bei den Faserzementplatten ist aufgrund des Baujahres von einer Asbestbelastung auszugehen.		
Treppenhaus:	Keine Innenbesichtigung durchgeführt		

7.18. Garage

Garage: Einzelgarage im Gebäude integriert

7.19. Außenanlagen

Außenanlagen: Keine Außenanlagen

8. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A9 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

8.2. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.3. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.4. Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus und wird selbst genutzt, bzw. wird eine eigene Nutzung unterstellt. Damit wird es vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung.

9.1. Bodenwertermittlung – Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

9.1.3. Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.1.4. Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

9.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 3320003 vom:	01.01.2024	14.03.2025
Bodenrichtwert / m²:	48,00 €	
– keine Anpassungen –		
Bodenrichtwert / m² ohne Anpassungen:		48,00 €
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	k. A.	Losheim
Gemarkungsname:	k. A.	Wahlen
Ortsteil:	k. A.	Wahlen
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	M (Mischnutzung)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m ²), herangezogen:		131 m ²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		8,2 m
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		16,0 m
Bauweise:		offen
Anzahl der Geschosse:		2
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

9.2.2. Bodenwert

Grundstücksfläche:	131,0 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	48,00 €
Bodenwert des Grundstückes:	6.288 €

Hinweis zur Berechnung

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

10.1. Sachwertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 39 ImmoWertV –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Nomalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.2.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 2.12 Doppel- oder Reihenendhaus

Baujahr: 1950

Brutto-Grundfläche: 288,1 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	535	595	685	825	1.035 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	137 €
Dächer:	60%	40 %				15 %	84 €
Außentüren und Fenster:		100 %				11 %	65 €
Innenwände und -Türen:		100 %				11 %	65 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	65 €
Fußböden:		100 %				5 %	30 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	54 €
Heizung:		100 %				9 %	54 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	36 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							590 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,847
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,000
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.090 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 1 bis 2

Hinweise zur Berechnung:

Gemäß §16 BelWertV sind für die Ermittlung des Beleihungswerts die Baunebenkosten in Höhe von 17,0 % gesondert auszuweisen. Beachten Sie hierzu im Weiteren die Sachwertberechnung.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 130,8. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,847.

10.2.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	14.03.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1950
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer:	13 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Obwohl keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt werden, erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer nach der dafür vorgesehenen Formel in Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021).

10.2.3. Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Baukörper 1	288,1	1.090 €	314.029 €
Herstellungskosten:			314.029 €
Abzgl. Alterswertminderung (83,7 % bei $= 1 - 13 \text{ J} / 80 \text{ J}$):			-262.999 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			51.030 €

10.3. Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.3.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	314.029 €	-262.999 € 83,7 %	51.030 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			51.030 €

10.3.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.3.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		51.030 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	89,0%	0 €
Bodenwert:	11,0%	6.288 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	57.318 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,27
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:		72.794 €

10.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	72.794 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-10.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 14.03.2025:	62.794 €

Hinweise zur Ermittlung des Sachwerts

Keine besonderen Hinweise.

11.1. Ertragswertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

11.1.3. Kapitalisierung von Erträgen

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem zukünftige Erträge einer Immobilie auf ihren heutigen Wert abdiskontiert werden. Er gibt an, welche Rendite ein Anleger mit einer vergleichbaren, risikolosen Anlage erzielen könnte. Liegenschaftszinssätze sind damit Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Kapitalisierungsfaktor ist ein Vervielfältiger, mit dem der jährliche Reinertrag einer Immobilie multipliziert wird, um den sogenannten Gebäudeertragswert zu ermitteln. Zur Kapitalisierung werden zukünftig erwartete Erträge auf den Stichtag abgezinst.

Dabei wird ein Kapitalisierungsfaktor verwendet, der sich unter anderem aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz zusammensetzt. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

11.1.4. Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungsstichtag Zinssatz von 1,35 % herangezogen. Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht des Saarlandes.

11.2. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m ²	€ / m ²	Netto / M.
# 1	im Erdgeschoss	W	Mietvertrag	46,0	6,50 €	299,00 €
# 2	im Obergeschoss	W	Mietvertrag	46,0	6,50 €	299,00 €

11.2.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 598,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 7.176,00 €

11.2.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 179,17 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.150,00 €

11.2.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 7.176 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -2.150 €
Jahresreinertrag: 5.026 €

Hinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A7 Bewirtschaftungskosten

11.3. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.3.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.3.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Gebäudegruppe 1:	7.176 €	2.150 €	5.026 €	10,9832	55.202 €
Summe:	7.176 €	2.150 €	5.026 €		55.202 €

11.3.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-157 €	10,9832	-1.727 €
Summe:	-157 €		-1.727 €

11.3.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	55.202 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-1.727 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	53.475 €

11.3.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	53.475 €
Bodenwert des Grundstückes:	6.288 €
Vorläufiger Ertragswert:	59.763 €

11.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	59.763 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-10.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 14.03.2025:	49.763 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

zu 11.3.2.: Barwertfaktor von 10,9832 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 13 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % (siehe Anlage A6 Liegenschaftszinssatz).

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	62.794 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	49.763 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

12.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

63.000 €

dreiundsechzigtausend Euro

12.4. Hinweis zur Verwendung

Dieses Verkehrswertgutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Losheim am See, den 15.03.2025

Jürgen Tamble

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Wahlener Straße 46, 66679 Losheim - Wahlen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Strassenansicht 1



Strassenansicht 2



Seitenansicht 1



Seitenansicht 2



Seitenansicht 3

A3 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
Untergeschoss:	pauschaler Ansatz	63,0
Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	112,6
Obergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	112,6
Gesamt:		288,1

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

A4 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung		Flächenansatz		Fläche in m ²
Nfl.	Untergeschoss	46,00	100%	46,00
Untergeschoss:				46,00
Nfl.	Erdgeschoss	38,60	100%	38,60
Erdgeschoss:				38,60
Nfl.	Obergeschoss	38,60	100%	38,60
Obergeschoss:				38,60
Gesamte Nutzfläche:				123,20

Flächenbezeichnung		Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	Erdgeschoss	46,00	100%	46,00
Erdgeschoss:				46,00
Wfl.	Obergeschoss	46,00	100%	46,00
Obergeschoss:				46,00
Gesamte Wohnfläche:				92,00
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:				215,20

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A5 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.03.2025 11:28:01 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,200%
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,200%
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	21,0	1,200%
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	45,0	2,400%

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	55,0	1,200%
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	1,800%
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	78,0	3,000%
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	49,0	1,200%
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,800%
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	74,0	3,000%
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	1,500%
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,450%
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	88,0	2,100%
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	1,050%
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	1,500%

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,450%
		45,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	0,900%
		0,262
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	1,500%
		17,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	23,0	0,450%
		82,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	2,100%
		1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	25,0	0,900%
		0,635
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	47,0	2,500%
		0,009
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	42,0	2,500%
		0,007
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	76,0	-1,200%
		46,466
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	-0,360%
		45,738
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	63,0	-10,440%
		46,700
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	16,0	3,500%
		0,952
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	3,0	1,000%
		0,955
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	3,0	0,500%
		0,961
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	70,0	-5,200%
		0,255
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	73,0	-2,800%
		0,249

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	50,0	-6,000%
		0,002

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	63,0	-4,000%
		0,015

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	21,0	0,606%
		27,000

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	77,0	0,606%
		2,000

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	91,0	-1,600%
		825,000

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	61,0	-1,600%
		588,688

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	58,0	-4,800%
		511,596

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,606%
		91,000

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	91,0	0,606%
		8,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,606%
		96,000

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	92,0	0,606%
		6,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,448%
		9,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,364%
		35,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,364%
		1,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	0,606%	12,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%	2,000
Score-Kategorie: Nahversorgung			
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,606%	222,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%	19,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	61,0	0,606%	286,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%	20,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	61,0	0,606%	1.192,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	94,0	0,606%	89,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,424%	1,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,352%	9,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,352%	
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	0,606%	132,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	87,0	0,606%	9,000
Score-Kategorie: Wirtschaft			
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	29,0	1,633%	50.079,445
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	41,0	1,633%	24.551,987
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	40,0	1,633%	24.602,303

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	54,0	1,050%
	6.567.901.916,552	
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	90,0	1,050%
	396.736.731,792	
Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs		
	Score-Wert	Gewichtung
		Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	59,0	11,000%
		59,357
Score-Kategorie: Bildung		
Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	60,0	23,000%
		59,649
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	84,0	6,000%
		83,918
Score-Kategorie: Infrastruktur		
Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	45,0	-6,000%
		45,029
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	61,0	-16,000%
		40,770
Score-Kategorie: Kombinierte Scores		
Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	41,0	8,000%
		40,936
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	0,0	4,000%
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	63,0	3,000%
		62,573
Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	68,0	8,000%
		68,129
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	92,0	4,000%
		91,520

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	46,0	3,000%
		45,906

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	57,0	4,000%
		57,018
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	38,0	4,000%
		37,719

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A6 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz: **1,35 %**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

A7 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€/ Einheit	
Wohneinheiten:	2 Stk	359,00 €	718,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	47,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			718,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€/ Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	92,0 m ²	14,00 €	1.288,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	106,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			1.288,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohrertrag aus Vermietung und Verpachtung:		7.176,00 €
Mietausfallwagnis:		2,00 %
Zwischensumme:		144,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:		718 €
Instandhaltungskosten:		1.288 €
Mietausfallwagnis:		144 €
Betriebskosten:		0 €
Summe, gesamt / Jahr:		2.150 €

Hinweis zu dieser Seite

Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A8 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

(Bundesland: Saarland) – in der Fassung gültig vom 18.03.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A8 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A9 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A91. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

A92. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A10 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A11 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.